



## ESTUDIO DE DETALLE

### APROBACIÓN DEFINITIVA

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

Documentación

**2025**

noviembre



## ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA F DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SUD-5 "ICARIA IV"

rúa Alfredo Pérez Rubalcaba 31, 15172 - Oleiros (A  
Coruña)

**PROMOTOR**

ASTERISCOS PATRIMONIAL S.L.U.

**PROYECTISTA - EQUIPO REDACTOR**

J.Alfonso Quiroga Berdeal

En Pozuelo de Alarcón, Noviembre de 2025  
Fdo: J.Alfonso Quiroga Berdeal

Colegiado nº 64243 en el Colegio Oficial de Arquitectos  
de Madrid

00. INDEX

ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

01. MEMORIA JUSTIFICATIVA

MX\_01XUS: MEMORIA JUSTIFICATIVA

02. PINF PLANOS DE INFORMACIÓN

Número	Nombre	Escala	Formato
PINF_01	LOCALIZACIÓN	1/500	A1
PINF_02	COTAS RASANTE VIALES DEL SECTOR ESTE DEL SUD-5	1/500	A1
PINF_03	PLANO ORDENACIÓN DEL SECTOR ESTE DEL SUD-5	1/750	A1
PINF_04	SITUACIÓN SOBRE PARCELARIO CATASTRAL	1/300	A1

03. PORD PLANOS DE ORDENACIÓN

Número	Nombre	Escala	Formato
PORD_01	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPABLE BAJO RASANTE	1/200	A1
PORD_02	SUPERFICIE DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	1/200	A1
PORD_03	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA PROPUESTA SOBRE RASANTE	1/200	A1
PORD_04	SÓLIDO CAPAZ Y RASANTE DE IMPLANTACIÓN / SECCIONES	1/200	A1
PORD_05	ORDENACIÓN GENERAL	1/200	A1
PORD_06	PLANO DE IMAGEN NO VINCULANTE	1/200	A1

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

**01. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

<b>0. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>	<b>1</b>
<b>1. DATOS GENERALES</b>	<b>3</b>
1.1. PROMOTOR	4
1.2. TÉCNICO REDACTOR	4
1.3. ANTECEDENTES	4
1.4. ÁMBITO DEL ESTUDIO DE DETALLE Y DESCRIPCIÓN DE LA PARCELA	4
1.5. OBJETO DEL DOCUMENTO	5
<b>2. ORDENACIÓN GENERAL</b>	<b>6</b>
2.1. LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA – L.S.G.	7
2.2. DECRETO 143/2016 Y SUS MODIFICACIONES (DECRETO 92/2019). REGLAMENTO DE LA LEY 2/2016 DEL SUELO DE GALICIA.	7
2.3. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE OLEIROS	8
2.4. PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE DELIMITADO SUD-5 ICARIA IV	10
<b>3. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTADO ACTUAL</b>	<b>12</b>
3.1. ÁMBITO	13
3.2. DATOS CARASTRLES	15
<b>4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA. PROPUESTA</b>	<b>16</b>
4.1. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA	17
4.1.1. RASANTES DE IMPLANTACIÓN	17
4.1.2. NORMAS URBANÍSTICAS Y SÓLIDO CAPAZ	19
4.1.3. CONDICIONES GENERALES DE ESTÉTICA E INTEGRACIÓN AMBIENTAL	21
4.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS PRESCRIPCIONES LEGALES	21
4.2.1. LEY DEL SUELO DE GALICIA	21
4.2.2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA SECTORIAL EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	22
4.2.3. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE HABITABILIDAD	22
<b>5. TRAMITACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE</b>	<b>23</b>
<b>ANEXO 1 FICHA CATASTRAL</b>	<b>25</b>
<b>ANEXO 2 ESCRITURA DE AGRUPACIÓN</b>	<b>27</b>

En Pozuelo de Alarcón, Noviembre de 2025

Fdo: J.Alfonso Quiroga Berdeal



Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro)

**02. PINF****PLANOS DE INFORMACIÓN**

ÍNDICE			
Número	Nombre	Escala	Formato
PINF_01	LOCALIZACIÓN	1/500	A1
PINF_02	COTAS RASANTE VIALES DEL SECTOR ESTE DEL SUD-5	1/500	A1
PINF_03	PLANO ORDENACIÓN DEL SECTOR ESTE DEL SUD-5	1/750	A1
PINF_04	SITUACIÓN SOBRE PARCELARIO CATASTRAL	1/300	A1

Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro )

En Pozuelo de Alarcón, Noviembre de 2025

Fdo: J.Alfonso Quiroga Berdeal



03. PORD

PLANOS DE ORDENACIÓN

ÍNDICE			
Número	Nombre	Escala	Formato
PORD_01	SUPERFICIE MÁXIMA OCUPABLE BAJO RASANTE	1/200	A1
PORD_02	SUPERFICIE DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACIÓN SOBRE RASANTE	1/200	A1
PORD_03	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA PROPUESTA SOBRE RASANTE	1/200	A1
PORD_04	SÓLIDO CAPAZ Y RASANTE DE IMPLANTACIÓN / SECCIONES	1/200	A1
PORD_05	ORDENACIÓN GENERAL	1/200	A1
PORD_06	PLANO DE IMAGEN NO VINCULANTE	1/200	A1

En Pozuelo de Alarcón, Noviembre de 2025

Fdo: J.Alfonso Quiroga Berdeal



Para facer constar que mediante acordo de Pleno do 27 de novembro de 2025, aprobouse definitivamente o estudo de detalle da parcela "F" do SUD 5, Icaria IV (Doc. NRE 2025024365, do 11 de novembro )